Arch. Carmine De Vita
Via Zappelle,46
83020 S.Michele di Serino (AV)
email car.devita@libero.it
cell. 3477568754

**Tribunale di Avellino**

**G.E. Guglielmo Gaetano**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare
tra
_____ contro _____

RELAZIONE OSCURATA

**Rif.** N.R.G.E _____

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

## 1. Incarico

Il sottoscritto Arch. Carmine De Vita, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 692, con ordinanza dell'ill.mo Giudice Dott.re Guglielmo Gaetano, veniva nominato il 06.04.2016 esperto nella procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E _____ promossa da _____contro _____ ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

## 2. Prolegomeni alla relazione di stima – Sopralluoghi e accertamenti

Prima di procedere alla parte descrittiva ed estimativa dei beni di che trattasi, oggetto della presente perizia, si ritiene necessario riepilogare che per esperire le indagini affidategli dall'ill.mo G.E. si è proceduto ad effettuare:

a. controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c
b. avviso a mezzo AR al debitore, come sopra generalizzato, con la quale il sottoscritto comunicava di aver ricevuto incarico per la stima dei beni pignorati, tutti nel Comune di _____ (AV), alla Via _____:
    1. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____sub _ consistenza mq 27, superficie catastale mq 33 rendita 30.68 € proprietà 1000/1000
    2. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub _ consistenza mq 29, superficie catastale mq 34 rendita 32.95 € proprietà 1000/1000
    3. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____sub _ consistenza mq 27, superficie catastale mq 34 rendita 30.68 €, proprietà 1000/1000

4. C/1 località _____, Piano T, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 323, superficie catastale mq 356 rendita 1.951,74 € proprietà 1000/1000
5. Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ____, Cat. A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita 402,84 €, proprietà 1000/1000;
6. Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq totale escluso aree scoperte 97 mq, rendita 335,70 €, proprietà 1000/1000;
7. Abitazione, località _____, P.2, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ____, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;
8. Abitazione, località _____, P.3, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;
9. Abitazione, località _____, P.3, int. 2, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 97 mq totale escluso aree scoperte 93 mq, rendita 302,13 €, proprietà 1000/1000;

c. Comunica di sopralluogo alle parti per il giorno 01.08.2016 posticipata a causa di impegni del sig. _____, previa comunicazione telefonica, per il giorno 17.08.2016 presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in _____, provincia di Avellino, alla Via _____:
   - Avv. _____ quale legale della _____
   - sig. _____

Il giorno 17.08.2016 il sottoscritto effettuava sopralluogo alla presenza continua del sig. _____.

## 3. Sopralluoghi e accertamenti

Le operazioni peritali sono state effettuate al fine di reperire tutti i dati necessari a determinare il valore dei beni oggetto di perizia e la rispondenza all'atto del pignoramento.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di _____ (AV), alla frazione _____ e sono prospicienti alla Via _____.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare 27/2016 sono:

a. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____sub _ consistenza mq 27, superficie catastale mq 33 rendita 30.68 € proprietà 1000/1000
b. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub _ consistenza mq 29, superficie catastale mq 34 rendita 32.95 € proprietà 1000/1000
c. C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____sub _ consistenza mq 27, superficie catastale mq 34 rendita 30.68 €, proprietà 1000/1000
d. C/1 località _____, Piano T, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 323, superficie catastale mq 356 rendita 1.951,74 € proprietà 1000/1000
e. Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ____, Cat. A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita 402,84 €, proprietà 1000/1000;
f. Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq totale escluso aree scoperte 97 mq, rendita 335,70 €, proprietà 1000/1000;
g. Abitazione, località _____, P.2, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ____, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;

h. Abitazione, località _____, P.3, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;

i. Abitazione, località _____, P.3, int. 2, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 97 mq totale escluso aree scoperte 93 mq, rendita 302,13 €, proprietà 1000/1000;

In considerazione della consistenza immobiliare la stessa verrà suddivisa in lotti così costituiti:

**Lotto n. 1**

- Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita 402,84 €, proprietà 1000/1000;
- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 27, superficie catastale mq 33 rendita 30.68 € proprietà 1000/1000

**Lotto n. 2**

- Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq totale escluso aree scoperte 97 mq, rendita 335,70 €, proprietà 1000/1000;

- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 29, superficie catastale mq 34 rendita 32.95 € proprietà 1000/1000

**Lotto n. 3**

- Abitazione, località _____, P.2, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;
- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 27, superficie catastale mq 34 rendita 30.68 €, proprietà 1000/1000

**Lotto n. 4**

- C/1 località _____, Piano T, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 323, superficie catastale mq 356 rendita 1.951,74 € proprietà 1000/1000

**Lotto n. 5**

- Abitazione, località _____, P.3, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;

**Lotto n. 6**

- Abitazione, località _____, P.3, int. 2, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 97 mq totale escluso aree scoperte 93 mq, rendita 302,13 €, proprietà 1000/1000;

## 4. Descrizione dei luoghi: identificazione degli immobili;

**Il Comune di Pietrastornina**

_____ è un Comune di _____ abitanti, si sviluppa su una superficie di __ Kmq ad un altitudine di ____ m s.l.m., sorge ai confini tra la Provincia di _____ e _____. Raggiungibile attraverso la statale che porta a _____ . I comuni confinanti sono _____ (__), _____, _____e _____. Dista circa __ Km dal capoluogo di provincia, presenta una serie di frazioni tra cui _____che dista dal centro urbano circa _____ Km.

_____

_____ fa parte del Comune di _____, dal quale dista _____ chilometri, nella frazione in parola risiedono _____ abitanti, dei quali _____maschi. I servizi primari si trovano tutti nel centro urbano di _____.

**Descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un unico fabbricato a blocco prospiciente via _____costituito da:

a. piano interrato destinato a box;
b. piano seminterrato destinato a locale commerciale;
c. piano primo, secondo e terzo destinato ad abitazioni;

I vari livelli sono serviti oltre che da scala interna anche da ascensore.

L'accesso alle unità abitative avviene a mezzo di ingresso posto sul fronte prospiciente via provinciale _____/_____ che porta al centro di _____.

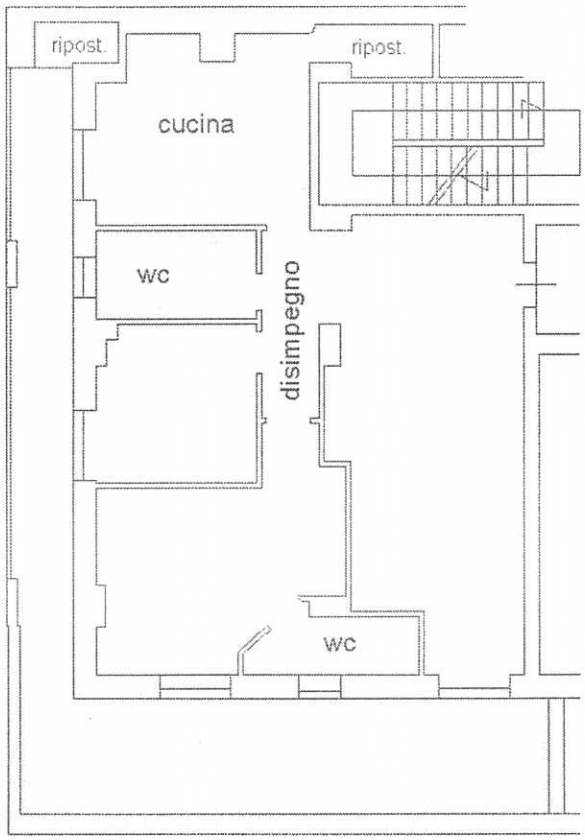
**Lotto n. 1**

- Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub ___, Cat. A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita 402,84 €, proprietà 1000/1000;
- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 27, superficie catastale mq 33 rendita 30.68 € proprietà 1000/1000

Abitazione che dai grafici progettuali è riportata al piano terra, in effetti dall'ingresso su Via _____ il salto di quota è di 2.04 mt.

All'appartamento di che trattasi sui accede dall'atrio di ingresso porta di fronte al vano dell'ascensore.

## Abitazione




Si compone di:

| | | |
|---|---|---|
| Cucina + ripostiglio | Mq 18.45 | Mq 18.45 |
| Bagno | Mq 5.80 | Mq 5.80 |
| Letto | Mq 10.65 | Mq 10.65 |
| Letto | Mq 17.60 | Mq 17.60 |
| Salone/Pranzo | Mq 33.25 | Mq 33.25 |
| Bagno | Mq 4.05 | Mq 4.05 |
| Disimpegno | Mq 4.50 | Mq 4.50 |
| Ripostiglio su balcone | Mq 1.40 | Mq 1.40 |
| Balcone | Mq 40.70 * 0.20 coeff. di ragguaglio | Mq 8.14 |

C.da Santa Maria a Presani , n° 4, 83050, Sorbo Serpico (AV)
cell. 3477568754, email car.devita@libero.it, pec. carmine.devita@archiworldpec.it

| | | |
|---|---|---|
| | Mq 8.14 | |
| | **Totale** | **Mq 103.84** |

L'unità in parola, come detto, fa parte di edificio condominiale, posto al piano primo ha una buona esposizione con affaccio sul lato posteriore e sulla strada di accesso al piano interrato.

**Finiture**

L'immobile nel suo complesso presenta una buona definizione sia degli spazi che dei volumi con particolare attenzione alla cura architettonica delle facciate perimetrali con inserti in mattoni e definizione delle bucature e utilizzo di materiali di qualità.

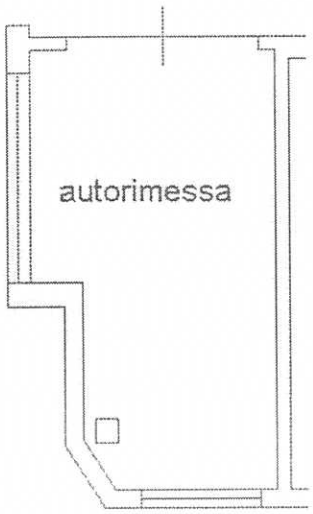
Strutturalmente è realizzato in telai di c.a. con orizzontamenti in latero cemento.

L'appartamento presenta buone finiture:

a. infissi in legno laccati bianchi a taglio termico;
b. persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;
c. impianto termico autonomo con caldaia posizionata nel ripostiglio esterno, termosifoni in alluminio a funzionamento a gas. L'adduzione del gas avviene a mezzo di bombolone di proprietà della vicina chiesa con la quale il sig. _____ ha concordato l'utilizzo dello stesso bombolone;
d. pavimenti in gres;
e. rivestimenti dei bagni di ottima fattura;
f. porte interne laccate bianche;
g. portoncino di ingresso blindato e dotato di chiusura europea;
h. pareti interne ancora da tinteggiare

Per l'unità di che trattasi non sono ancora definite le spese condominiali, trattandosi di edificio ex novo e non abitato, le parti comuni sono il vano scala, l'ascensore, l'atrio e in terrazzo di ingresso e la corsia di accesso al box;

**Box - Autorimessa**




| | | |
|---|---|---|
| Box/Autorimessa | Mq 27,80 | Mq 27,80 |
| | **Totale** | **Mq 27.80** |

Il box autorimessa collegato all'unità abitativa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box è il primo sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale e pareti intonacate.

**Regolarità urbanistica**

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. 1, p.lla _____ del comune di _____ di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. 1 è stato realizzato con:

a. Permesso a Costruire N° 2 dell'11 febbraio 2004 intestato a Sellitto Luigi e Sellitto Loreto per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

b. Permesso a Costruire in Variante per voltura del 19 maggio 2005 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ Angelo per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

c. Permesso a Costruire in Variante N° 2 dell'11 febbraio 2008 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

d. Permesso a Costruire in Variante N° 3 del 28 dicembre 2009 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

e. Permesso a Costruire in Variante N° 4 del 2 settembre 2010 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016 In data 3 ottobre 2016 con Prot. 5541 il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla _____, sub. 14,15,16,17,18, e 19. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli

ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

**Stato conservativo e manutentivo**

L'immobile nel suo complesso è ben mantenuto, l'unità in parola è in buono stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di unità immobiliare ultimata da poco e senza essere mai abitata. La porta del vano ascensore al piano primo, secondo e terzo è stata chiusa mediante pannello in cartongesso in quanto lo stabile nel suo complesso doveva essere utilizzato quale alloggio per gli extracomunitari.

**Stato di possesso**

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero, nel possesso del geom. Angelo _____ Titolare dell'impresa di costruzioni omonima.

**Caratteristiche della zona**

Area lontana dal non solo dal centro urbano di _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, ma lontana anche dal capoluogo di Provincia e la strada di collegamento a quest'ultimo non è certo agevole ne può definirsi, questa, un area a vocazione turistica.

**Lotto n. 2**

- Abitazione, località _____, P.1, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq totale escluso aree scoperte 97 mq, rendita 335,70 €, proprietà 1000/1000;
- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 29, superficie catastale mq 34 rendita 32.95 € proprietà 1000/1000

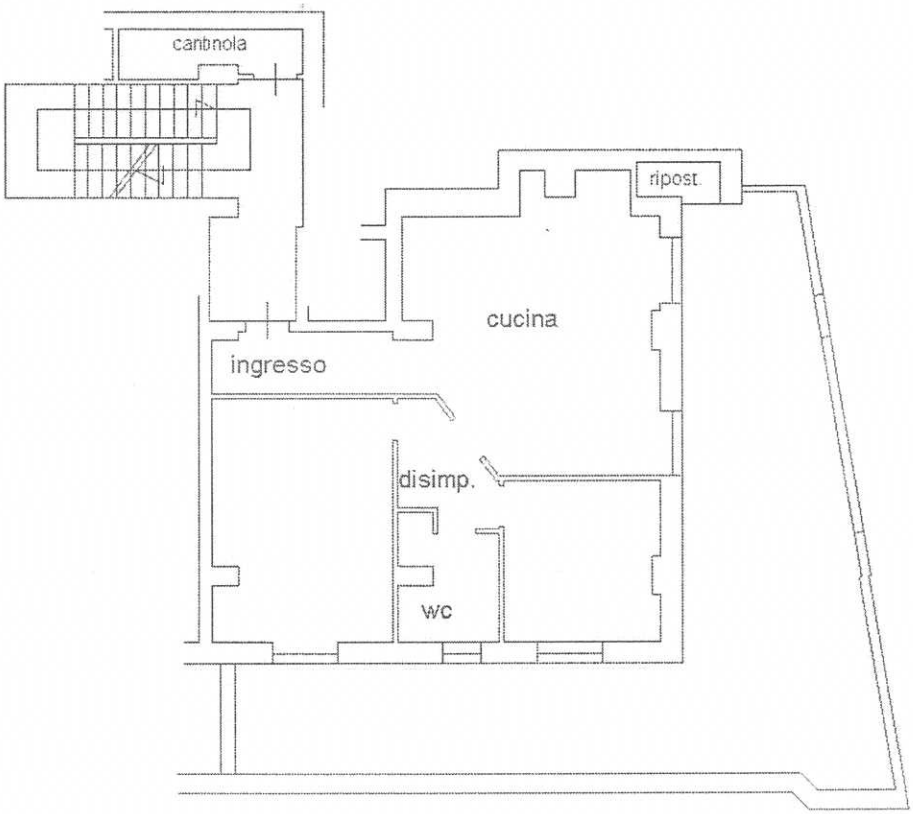
**Abitazione**

Abitazione che dai grafici progettuali è riportata al piano terra, in effetti dall'ingresso su Via _____ il salto di quota è di 2.04 mt., catastalmente riportata al piano primo.

All'appartamento di che trattasi sui accede dall'atrio di ingresso prima porta a sinistra dell'ascensore, mentre sul lato destro dell'atrio di ingresso, esterno all'appartamento vi è un deposito/cantinola annesso all'unità in parola.

Si compone di:

| | | |
|---|---|---|
| Ingresso | Mq 6.15 | Mq 6.15 |
| Soggiorno/Pranzo | Mq 29.80 | Mq 29.80 |
| Disimpegno | Mq 10.65 | Mq 10.65 |
| Bagno | Mq 5.00 | Mq 5.00 |
| Letto | Mq 11.05 | Mq 11.05 |
| Letto | Mq 19.50 | Mq 19.50 |
| Ripostiglio su balcone | Mq 1.40 | Mq 1.40 |
| Ripostiglio androne ingresso | Mq 3.85 | Mq 3.85 |
| Balcone | Mq 77.15 * 0.20 coeff. di ragguaglio Mq 15.43 | Mq 15.43 |
| | Totale | Mq 102.83 |




L'unità in parola, come detto, fa parte di edificio condominiale, posto al piano primo ha una buona esposizione con affaccio sulla strada _____ e sulla strada di accesso al piano interrato.

## Finiture

L'immobile nel suo complesso presenta una buona definizione sia degli spazi che dei volumi con particolare attenzione alla cura architettonica delle facciate perimetrali con inserti in mattoni, definizione delle bucature e utilizzo di materiali di qualità.

Strutturalmente è realizzato in telai di c.a. con orizzontamenti in latero cemento.

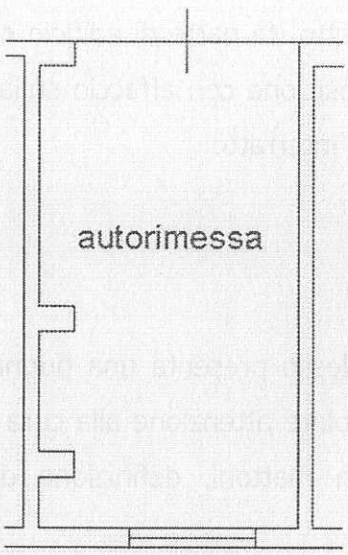
L'appartamento presenta buone finiture:

i. infissi in legno laccati bianchi a taglio termico;

j. persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;
k. impianto termico autonomo con caldaia posizionata nel ripostiglio esterno, termosifoni in alluminio a funzionamento a gas. L'adduzione del gas avviene a mezzo di bombolone di proprietà della vicina chiesa con la quale l'esecutato ha concordato l'utilizzo dello stesso bombolone;
l. pavimenti in gres;
m. rivestimenti dei bagni di ottima fattura;
n. porte interne laccate bianche;
o. portoncino di ingresso blindato e dotato di chiusura europea;
p. pareti interne ancora da tinteggiare

L'unità immobiliare è perimetrata da un balcone/terrazzo che può essere utilizzato ed arredato per il periodo estivo con affaccio su Via _____.
Per l'unità di che trattasi non sono ancora definite le spese condominiali, trattandosi di edificio ex novo e non abitato, le parti comuni sono il vano scala, l'ascensore, l'atrio e in terrazzo di ingresso e la corsia di accesso al box;

**Box/Autorimessa**



| | | |
|---|---|---|
| Box/Autorimessa | Mq 30.00 | Mq 30.00 |
| | **Totale** | **Mq 30.00** |

Il box autorimessa collegato all'unità abitativa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box è il secondo sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale e pareti intonacate. Nei grafici in allegato il box/autorimessa in parola è contraddistinto dalla lettera F.

**Regolarità urbanistica**

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. 1, p.lla _____ del comune di _____ di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. 2 è stato realizzato con:

f. Permesso a Costruire N° 2 dell'11 febbraio 2004 intestato a Sellitto Luigi e Sellitto Loreto per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

g. Permesso a Costruire in Variante per voltura del 19 maggio 2005 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ Angelo per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

h. Permesso a Costruire in Variante N° 2 dell'11 febbraio 2008 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

i. Permesso a Costruire in Variante N° 3 del 28 dicembre 2009 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

j. Permesso a Costruire in Variante N° 4 del 2 settembre 2010 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016 In data 3 ottobre 2016 con Prot. 5541 il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla _____, sub. 14,15,16,17,18, e 19. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

**Stato conservativo e manutentivo**

L'immobile nel suo complesso è ben mantenuto, l'unità in parola è in buono stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di unità immobiliare ultimata da poco e senza essere mai abitata. La porta del vano ascensore al piano primo, secondo e terzo è stata chiusa mediante pannello in cartongesso in quanto lo stabile nel suo complesso doveva essere utilizzato quale alloggio per gli extracomunitari.

**Stato di possesso**

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero, nel possesso del geom. _____ Titolare dell'impresa di costruzioni omonima

**Caratteristiche della zona**

Area lontana dal non solo dal centro urbano di _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, ma lontana anche dal capoluogo di Provincia e la strada di collegamento a quest'ultimo non è certo agevole ne può definirsi, questa, un area a vocazione turistica.

**Lotto n. 3**

- Abitazione, località _____, P.2, int. 1, foglio n. 1, p.lla _____, sub __, Cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq totale escluso aree scoperte 112 mq, rendita 369,27 €, proprietà 1000/1000;
- C/6 località _____, Piano S1, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub __ consistenza mq 27, superficie catastale mq 34 rendita 30.68 €, proprietà 1000/1000

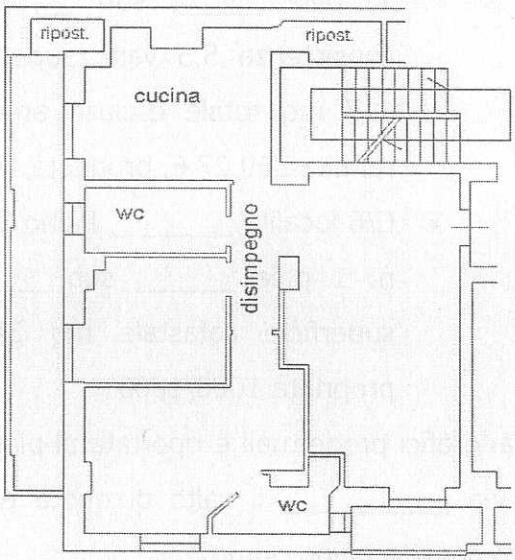
Abitazione che dai grafici progettuali è riportata al piano secondo, in effetti dall'ingresso su Via _____ il salto di quota è tale che dai grafici progettuali è stato definito piano primo.

All'appartamento di che trattasi si accede dall'atrio di ingresso e da questo mediante scala interna e/o ascensore al piano di che trattasi, accesso mediante portone di ingresso di fronte al vano ascensore.

Si compone di:

| | | |
|---|---|---|
| Cucina | Mq 18.40 | Mq 18.40 |
| Bagno | Mq 5.45 | Mq 5.45 |
| Letto | Mq 10.85 | Mq 10.85 |
| Letto | Mq 17.40 | Mq 17.40 |
| Pranzo | Mq 29.60 | Mq 29.60 |
| Bagno | Mq 3.60 | Mq 3.60 |
| Disimpegno | Mq 4.20 | Mq 4.20 |
| Deposito | Mq 1.40 | Mq 1.40 |
| Balcone | Mq 15.00 * 0.20 coeff. di ragguaglio Mq 3.00 | Mq 3.00 |
| Balcone | Mq 3.54 * 0.20 coeff. di ragguaglio Mq 0.71 | Mq 0.71 |
| | Totale | Mq 94.61 |

## Abitazione




L'unità in parola, come detto, fa parte di edificio condominiale, posto al piano primo ha una buona esposizione con affaccio sul lato posteriore e sulla strada di accesso al piano interrato.

## Finiture

L'immobile nel suo complesso presenta una buona definizione sia degli spazi che dei volumi con particolare attenzione alla cura architettonica delle facciate perimetrali con inserti in mattoni, definizione delle bucature e utilizzo di materiali di qualità.

Strutturalmente è realizzato in telai di c.a. con orizzontamenti in latero cemento.

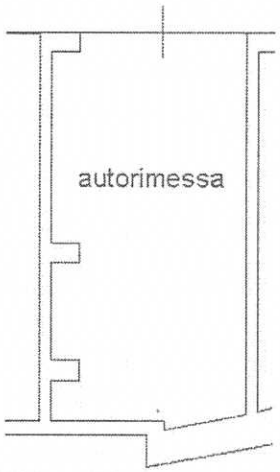
L'appartamento presenta buone finiture:

q. infissi in legno laccati bianchi a taglio termico;

r. persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;
s. impianto termico autonomo con caldaia posizionata nel ripostiglio esterno, termosifoni in alluminio a funzionamento a gas. L'adduzione del gas avviene a mezzo di bombolone di proprietà della vicina chiesa con la quale l'esecutato ha concordato l'utilizzo dello stesso bombolone;
t. pavimenti in gres;
u. rivestimenti dei bagni di ottima fattura;
v. porte interne laccate bianche;
w. portoncino di ingresso blindato e dotato di chiusura europea;
x. pareti interne ancora da tinteggiare

L'unità immobiliare presenta un balcone sul lato posteriore con affaccio sulla vallata ed un piccolo balcone che prospetta sulla via di accesso ai garage.
Per l'unità di che trattasi non sono ancora definite le spese condominiali, trattandosi di edificio ex novo e non abitato, le parti comuni sono il vano scala, l'ascensore, l'atrio e in terrazzo di ingresso e la corsia di accesso al box;

**Box/Autorimessa**



| | | |
|---|---|---|
| Box/Autorimessa | Mq 28.70 | Mq 28.70 |
| | **Totale** | **Mq 28.70** |

Il box autorimessa collegato all'unità abitativa di che trattasi è collocato al piano interrato a cui si accede attraverso stradina laterale e da questa alla rampa condominiale. Il box è il terzo sul lato destro entrando nel piano interrato. Dal piano interrato a mezzo di scala interna e/o ascensore è possibile fruire dei piani abitativi superiori. Il box presenta saracinesca automatizzata, pavimento in calcestruzzo elicotterato di tipo industriale e pareti intonacate. Nei grafici in allegato il box/autorimessa in parola è contraddistinto dalla lettera G.

**Regolarità urbanistica**

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. 1, p.lla _____ del comune di _____ di cui fanno parte gli immobili di cui al lotto n. 3 è stato realizzato con:

k. Permesso a Costruire N° 2 dell'11 febbraio 2004 intestato a Sellitto Luigi e Sellitto Loreto per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

l. Permesso a Costruire in Variante per voltura del 19 maggio 2005 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ Angelo per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

m. Permesso a Costruire in Variante N° 2 dell'11 febbraio 2008 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

n. Permesso a Costruire in Variante N° 3 del 28 dicembre 2009 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

o. Permesso a Costruire in Variante N° 4 del 2 settembre 2010 intestato a Impresa di Costruzioni Geom. _____ per Ristrutturazione Edilizia ed Adeguamento Funzionale di un Fabbricato alla Via _____;

I lavori per la realizzazione dell'immobile sono stati ultimati l'11.08.2016 In data 3 ottobre 2016 con Prot. 5541 il Responsabile del servizio Tecnico del Comune di _____ Geom. _____ ha rilasciato Certificato di agibilità parziale riferito alle unità p.lla _____, sub. 14,15,16,17,18, e 19. Il certificato di agibilità parziale garantisce la regolarità urbanistica, la conformità degli impianti e la salubrità degli ambienti nonché gli allacci alle reti elettriche, idriche, fognarie e adduzioni.

**Stato conservativo e manutentivo**

L'immobile nel suo complesso è ben mantenuto, l'unità in parola è in buono stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di unità immobiliare ultimata da poco e senza essere mai abitata. La porta del vano ascensore al piano primo, secondo e terzo è stata chiusa mediante pannello in cartongesso in quanto lo stabile nel suo complesso doveva essere utilizzato quale alloggio per gli extracomunitari.

**Stato di possesso**

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero, nel possesso del geom. _____ Titolare dell'impresa di costruzioni omonima.

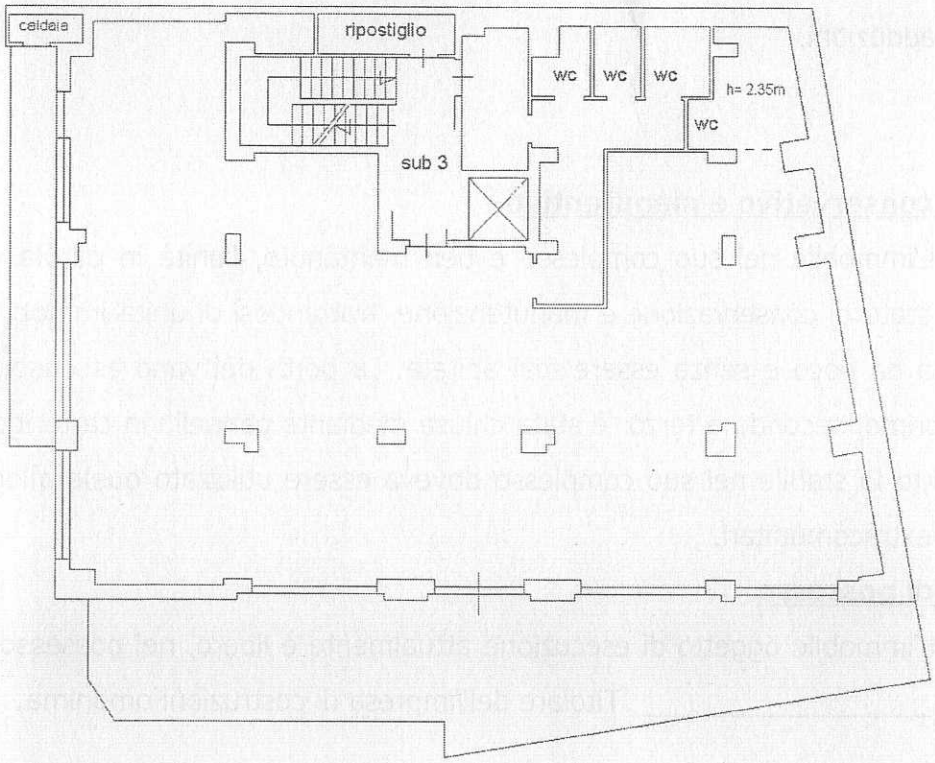
**Caratteristiche della zona**

Area lontana dal non solo dal centro urbano di _____, raggiungibile solo in macchina e non servita da mezzi pubblici, ma lontana anche dal capoluogo di _____ e la strada di collegamento a quest'ultimo non è certo agevole ne può definirsi, questa, un area a vocazione turistica.

**Lotto n. 4**

- C/1 località _____, Piano T, in catasto al foglio n. 1 p.lla _____ sub ___ consistenza mq 323, superficie catastale mq 356 rendita 1.951,74 € proprietà 1000/1000

**Locale Commerciale**




Il locale commerciale posto al piano seminterrato, trova accesso dalla strada che porta al piano interrato destinato a garage. Il fronte strada del locale in parola presenta un ampio terrazzo. Le porte di accesso al locale, come gli